

## **Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Fehmarn**

Aufgrund des § 4 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der derzeit geltenden Fassung sowie § 1 Abs. 1, § 2, § 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 8 sowie § 18 Abs. 1-3 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Schleswig-Holstein (KAG) in der derzeit geltenden Fassung und des § 3 Absatz 1 des Schleswig-Holsteinischen Gesetzes zum Schutz personenbezogener Informationen (Landesdatenschutzgesetz -LDSG-) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 28.11.2024 folgende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Fehmarn erlassen:

### **§ 1 Allgemeines**

Die Stadt Fehmarn erhebt als örtliche Aufwandssteuer eine Zweitwohnungssteuer.

### **§ 2 Steuergegenstand**

- (1) Gegenstand der Steuer ist das Innehaben einer Zweitwohnung im Gebiet der Stadt Fehmarn.
- (2) Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes oder dem persönlichen Lebensbedarf seiner Angehörigen im Sinne von § 15 Abgabenordnung (AO) innehat.
- (3) Hauptwohnung ist diejenige von mehreren im In- oder Ausland gelegenen Wohnungen eines Einwohners, die er vorwiegend benutzt. Hauptwohnung eines verheirateten oder in einer eingetragenen Partnerschaft lebenden Einwohners, der nicht dauernd getrennt lebt, ist die vorwiegend benutzte Wohnung. In Zweifelsfällen ist die vorwiegend benutzte Wohnung dort, wo der Schwerpunkt der Lebensbeziehungen des Einwohners liegt.
- (4) Liegen Hauptwohnung und Zweitwohnung in demselben Gebäude, so gilt diese in der Regel nicht als Zweitwohnung im Sinne dieser Satzung.
- (5) Eine Wohnung verliert die Eigenschaft einer Zweitwohnung nicht dadurch, dass sie vorübergehend anders oder nicht genutzt wird.
- (6) Als Wohnung gelten auch Mobilheime, die zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfes auf einem eigenen oder fremden Grundstück abgestellt und nicht oder nur gelegentlich, z.B. bei Standplatz-Räumung zum Saisonende, fortbewegt werden.

### **§ 3 Steuerpflicht**

- (1) Steuerpflichtig ist, wer im Gebiet der Stadt Fehmarn eine Zweitwohnung im Sinne des § 2 innehat.
- (2) Haben mehrere Personen gemeinsam eine Zweitwohnung inne, so sind sie Gesamtschuldner

### **§ 4 Steuerbefreiung**

Von den in § 2 Abs. 2 genannten Zweitwohnungen sind steuerfrei

1. Wohnungen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern zu therapeutischen Zwecken oder für Zwecke der Erziehung als Jugendhilfemaßnahme zur Verfügung gestellt werden,
2. Wohnungen, die der Betreuung pflegebedürftiger oder behinderter Menschen dienen und sich in Pflegeheimen oder vergleichbaren Einrichtungen befinden,
3. Wohnungen, die Studierende oder noch in Ausbildung befindliche Personen bei den Eltern oder einem Elternteil innehaben, soweit sich die Hauptwohnung am Studien- oder Ausbildungsort befindet.

Von der Steuer befreit ist auch das Innehaben einer Wohnung, die eine verheiratete oder in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft lebende Person, die nicht dauernd getrennt von ihrem Ehe- oder Lebenspartner lebt, ausschließlich aus beruflichen Gründen unterhält, wenn sie diese Wohnung tatsächlich vorwiegend nutzt und lediglich aufgrund melderechtlicher Vorschriften gehindert ist, diese Wohnung der tatsächlichen vorwiegenden Nutzung entsprechend als Hauptwohnung anzumelden.

Die Befreiung gilt auch für Zweitwohnungen, wenn sich die Hauptwohnung in einer unter Nr. 1 und 2 genannten Einrichtung befindet.

### **§ 5 Steuermaßstab**

- (1) Die Steuer bemisst sich nach dem Wohnwert der Zweitwohnung.
- (2) Der Wohnwert ergibt sich aus dem Lagewert des Steuergegenstandes multipliziert mit der Quadratmeterzahl der Wohnfläche des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Baujahresfaktor des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Wertfaktor für die Gebäudeart des Steuergegenstandes multipliziert mit dem Verfügbarkeitsgrad gemäß Absatz 7 und multipliziert mit hundert.

- (3) Zur Ermittlung des Lagewertes wird der flächen- bzw. geschossflächenabhängige Bodenrichtwert desjenigen Grundstücks, auf dem sich der Steuergegenstand befindet, (Dividend) durch den höchsten Bodenrichtwert im Gemeindegebiet (Divisor) geteilt und das Ergebnis der Teilung (Quotient) mit dem Wert „0,5“ addiert.
- Ist für den konkreten Steuergegenstand kein Bodenrichtwert veröffentlicht, so ist der Bodenrichtwert anhand der Verhältnisse der betroffenen Bodenrichtwertzone und der angrenzenden Bodenrichtwertzonen, hilfsweise der nächstgelegenen Bodenrichtwertzone, welche die tatsächlichen Verhältnisse realitätsnah widerspiegelt, ein Bodenrichtwert zu schätzen. Für Mobilheime auf Campingplätzen wird dabei der Bodenrichtwert der nächstgelegenen Ortschaft mit einem Bodenrichtwert für Wohnbebauung herangezogen. Als maßgebliche Bodenrichtwerte sind die für das dem jeweiligen Erhebungszeitraum vorausgehende Kalenderjahr geltende Bodenrichtwerte anzusetzen.
- Zur Berechnung des Lagewertes werden die vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14 und 15 der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten ermittelten und veröffentlichten Bodenrichtwerte angewendet. Der Bodenrichtwert ist differenziert nach Art der Nutzung anzuwenden, wenn ein differenzierter Wert nach der Art der Nutzung vorhanden ist. Dabei sind die Bodenrichtwerte mit Rücksicht auf unterschiedliche Grundstücksgrößen, auf die sich die Bodenrichtwertzonen beziehen, zu modifizieren. Für die Modifizierung ist der veröffentlichte Bodenrichtwert, sofern sich die Bodenrichtwertzone auf eine bestimmte Grundstücksgröße bezieht, mit Hilfe eines für die Grundstücksgröße maßgeblichen Koeffizienten umzurechnen. Maßgeblich sind die Umrechnungskoeffizienten anhand der Tabellen für Flächen- und Geschossflächenabhängigkeit, die den jeweils für den maßgeblichen Bodenrichtwert geltenden Erläuterungen des zuständigen Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten entnommen werden. Flächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Grundstücksgröße von 600 qm berechnet. Geschossflächenabhängige Bodenrichtwerte werden auf eine einheitliche Geschossfläche von 0,8 berechnet.
- (4) Die bei der Berechnung anzusetzende Wohnfläche des Steuergegenstandes wird nach der Maßgabe der Wohnflächenverordnung in der jeweils geltenden Fassung ermittelt.
- (5) Der Wertfaktor für das Baujahr (Baujahresfaktor) beträgt ein Tausendstel des Zahlenwerts des Baujahres des jeweiligen Gebäudes. Maßgebend für die Festlegung des Baujahres ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.
- (6) Der Wertfaktor für die Gebäudeart wird wie folgt bemessen:
- |   |      |
|---|------|
| a) Mobilheime (§ 2 Abs. 6)  | 0,70 |
| b) Mehrfamilienhaus im Mehrgeschosswohnungsbau im Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO) | 0,85 |
| c) Ferienhaus und Wochenendhaus im Sondergebiet Erholung (§ 10 BauNVO)                | 1,15 |
| d) Mehrfamilienhaus im Mehrgeschosswohnungsbau  | 1,00 |
| e) Zweifamilien-/Doppel-/Reihenhaus   | 1,15 |
| f) Einfamilienhaus als Einzelhaus   | 1,30 |
- (7) Der Umfang der Verfügbarkeit der Zweitwohnung für den Inhaber (Verfügbarkeitsgrad) wird wie folgt bemessen :
- |   |       |
|---|-------|
| a) eingeschränkte Verfügbarkeit, d.h. bis zu 144 Tage Eigennutzungsmöglichkeit:       | 52 %  |
| b) mittlere Verfügbarkeit, d.h. von 145 bis zu 244 Tage Eigennutzungsmöglichkeit:     | 71 %  |
| c) volle/nahezu volle Verfügbarkeit, d.h. mehr als 244 Tage Eigennutzungsmöglichkeit: | 100 % |

## § 6

### Steuersatz

Die Steuer beträgt jährlich 20 v.H. des Maßstabes nach § 5 und wird in Euro bemessen.

## § 7

### **Entstehen der Steuer, Beginn und Ende der Steuerpflicht, Festsetzung der Steuer, Vorauszahlungen, Fälligkeit der Steuerschuld**

- (1) Die Zweitwohnungsteuer entsteht, soweit es sich nicht um Vorauszahlungen (Abs. 5) handelt, mit Ablauf des Kalenderjahres, für das die Steuer festzusetzen ist. Die Steuerpflicht beginnt, sofern die steuerpflichtige Person die Zweitwohnung ab dem ersten Tag eines Kalendermonats innehat, mit dem Beginn des Kalendermonats, ansonsten mit dem Beginn des Kalendermonats, der auf dem Monat folgt, in dem der Beginn des Innehabens der Zweitwohnung fällt; für die folgenden Jahre jeweils der 01. Januar eines Kalenderjahres. Bei Übernahme einer Zweitwohnung von einem bisher Steuerpflichtigen beginnt die Steuerpflicht mit dem Beginn des auf die Übernahme folgenden Kalendermonats.
- (2) Die Steuerpflicht endet mit Ablauf des Kalendermonats, der dem Monat vorausgeht, in dem die Voraussetzungen des § 3 nicht mehr vorliegen.

- (3) Die Steuer wird als Jahressteuer erhoben. Steuerjahr ist das Kalenderjahr. Die Steuer für das vorangegangene Steuerjahr wird am Anfang des Folgejahres für das abgelaufene Kalenderjahr rückwirkend festgesetzt.
- (4) Die Stadt Fehmarn erhebt auf die zu erwartende Höhe der Jahressteuer Vorauszahlungen. Die Vorauszahlungen auf die Steuer werden zu Beginn des Steuerjahres durch Steuerbescheid festgesetzt. Beginnt die Steuerpflicht im Laufe des Steuerjahres, werden die Vorauszahlungen nach dem Beginn der Steuerpflicht durch Steuerbescheid festgesetzt. Die für das abgelaufene Steuerjahr geleisteten Vorauszahlungen werden auf den festgesetzten Steuerbetrag angerechnet. Gleichzeitig wird auf der Basis des festgesetzten Steuerbetrages die Höhe der Vorauszahlungen für das laufende Steuerjahr festgesetzt.
- (5) Die nach Absatz 4 Satz 2 auf die Jahressteuer zu leistenden Vorauszahlungen sind in vierteljährlichen Teilbeträgen am 15. März, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Für die Vergangenheit nachzuzahlende Steuern oder Vorauszahlungen werden innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheides fällig. Zu viel entrichtete Steuern werden mit Bekanntgabe des Bescheides erstattet.

## **§ 8 Anzeigepflicht**

Das Innehaben und die Aufgabe einer Zweitwohnung sowie der Eintritt oder Wegfall eines Befreiungstatbestandes nach § 4 sind innerhalb von 2 Wochen durch die steuerpflichtige Person bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Finanzen, Bereich Steuern und Abgaben, anzuzeigen.

## **§ 9 Steuererklärungen, Mitteilungspflicht**

- (1) Die bei der Prüfung der Steuerpflicht mitwirkungspflichtigen Personen (§ 11 Abs. 1 KAG i.V.m. §§ 78 und 90 Abgabenordnung) haben eine Erklärung zur Zweitwohnungssteuer (Steuererklärung) nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben, wenn sie hierzu von der Stadt Fehmarn aufgefordert werden. Die mitwirkungspflichtigen Personen haben die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben.
- (2) Der Steuerpflichtige nach § 3 Abs.1 hat für jedes Kalenderjahr bis zum 31.01. des Folgejahres eine Steuererklärung nach amtlich vorgeschriebenem Vordruck abzugeben. Der Steuerpflichtige hat die Steuererklärung eigenhändig zu unterschreiben. Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, wenn eine Verfügbarkeit von mehr als 254 Tagen (volle/nahezu volle Verfügbarkeit) gegeben war. Wird eine Steuererklärung nicht bis zum 31.01. des Folgejahres abgegeben, gilt die Wohnung als ganzjährig verfügbar.
- (3) Wird von der Stadt Fehmarn die Möglichkeit zur Abgabe einer elektronischen Steuererklärung im Sinne von Abs. 1 und 2 bereitgestellt, so ist die Steuererklärung von den mitwirkungspflichtigen Personen oder den Steuerpflichtigen mit einer digitaler Signatur in der von der Stadt vorgegeben Art zu versehen.
- (4) Die Angaben der Beteiligten sind auf Anforderung durch die Stadt Fehmarn durch geeignete Unterlagen, insbesondere Mietvermittlungsvertrag mit Regelung der Eigennutzung der Zweitwohnung und Belegungspläne nachzuweisen. Bei Belegungsplänen sind die Namen der Mieter, der Mietzeitraum und der jeweilige Mietpreis anzugeben. Diese Angaben werden benötigt, um anhand von Nutzungszeiten und evtl. Vergünstigungen mögliche Eigennutzungen durch Familienmitglieder, Verwandte und Bekannte ermitteln zu können. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt unter Wahrung des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) i.V.m. Art. 6 Absatz 2 der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz Schleswig-Holstein (LDSG).
- (5) Wenn die Sachverhaltsaufklärung durch die Beteiligten nicht zum Ziele führt oder keinen Erfolg verspricht, sind auch andere Personen, insbesondere Vermieter oder Verpächter von Wohnungen im Sinne von § 2 verpflichtet, der Stadt Fehmarn auf Nachfrage für die Steuerfestsetzung relevanten Tatbeständen mitzuteilen ( § 11 Abs. 1 KAG i.V.m. § 93 Abgabenordnung).

## **§ 10 Datenverarbeitung**

- (1) Zur Ermittlung der Steuerpflichtigen und zur Festsetzung der Steuer im Rahmen der Veranlagung nach dieser Satzung ist die Erhebung und Verarbeitung folgender Daten gem. Art 6 Abs. 1 Buchstabe e) i.V.m. Art 6 Abs. 2 der DSGVO i.V.m. § 3 Abs. 1 LDSG durch die Stadt Fehmarn zulässig. Personenbezogene Daten werden erhoben über:
  - a) Namen, Vornamen, Anschrift, Geburtsdatum, Familienstatus und ggf. Kontoverbindung der/s Steuerpflichtigen,
  - b) Namen und Anschrift eines evtl. Handlungs- oder Zustellungsbevollmächtigten.
- (2) Daten dürfen erhoben werden durch Mitteilung oder Übermittlung von:
  1. Einwohnermeldeämtern,

2. Finanzamt,
  3. Grundbuchamt,
  4. Katasteramt,
  5. Bundeszentralregister,
  6. Kraftfahrtbundesamt,
  7. untere Bauaufsichtsbehörde,
  8. Bereiche Finanzen, Steuern und Abgaben sowie Finanzbuchhaltung der Stadt Fehmarn,
  9. Bereiche Bauverwaltung und Liegenschaften der Stadt Fehmarn,
  10. Eigenbetrieb Tourismus-Service Fehmarn der Stadt Fehmarn,
  11. Vorbesitzern, Vermietern, Verpächtern, Eigentümern,
- Neben diesen Daten werden die für die Errechnung und Festsetzung der Steuer sowie zu Kontrollzwecken erforderlichen Daten erhoben und weiterverarbeitet, soweit es zur Aufgabenerfüllung nach dieser Satzung erforderlich ist.
- (3) Die Stadt Fehmarn ist befugt, auf der Grundlage von Angaben der Steuerpflichtigen und von Daten, die nach Absatz 1 und 2 anfallen, ein Verzeichnis der Steuerpflichtigen mit den für die Steuererhebung nach dieser Satzung erforderlichen Daten zu führen und diese Daten zum Zwecke der Steuererhebung nach dieser Satzung zu verwenden und weiter zu verarbeiten.
  - (4) Der Einsatz von technikerunterstützter Informationsverarbeitung ist zulässig.

## **§ 11**

### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer als Steuerpflichtige/r oder bei der Wahrnehmung der Angelegenheiten eines/r Steuerpflichtigen leichtfertig
  1. über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder
  2. die Stadt Fehmarn pflichtwidrig über steuerrechtlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis lässt und dadurch Steuern verkürzt oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile für sich oder einen anderen erlangt. Die Strafbestimmungen bei Vorsatz des § 16 Abs. 1 KAG bleiben unberührt.
- (2) Ordnungswidrig handelt auch, wer vorsätzlich oder leichtfertig
  1. Belege ausstellt, die in tatsächlicher Hinsicht unrichtig sind, oder
  2. der Anzeigepflicht über das Innehaben oder die Aufgabe oder die Nutzungsänderung der Zweitwohnung nicht nachkommt oder
  3. der Verpflichtung zur Abgabe von Steuererklärungen nicht oder verspätet nachkommt.

Die genannten Sachverhalte sowie Zuwiderhandlungen gegen §§ 8 und 9 sind Ordnungswidrigkeiten nach § 18 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 KAG.
- (3) Gemäß § 18 Abs. 3 KAG kann eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 1 mit einer Geldbuße bis zu 2.500 Euro, eine Ordnungswidrigkeit nach Abs. 2 mit einer Geldbuße bis zu 500 Euro geahndet werden.

## **§ 12**

### **Inkrafttreten**

- (1) Die Satzung tritt rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft und ersetzt ab diesem Zeitpunkt die Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Fehmarn vom 13.12.2019 einschließlich der ergangenen Nachtragssatzungen.
- (2) Die Steuerpflichtigen dürfen aufgrund der Rückwirkung dieser Satzung für in der Vergangenheit liegenden Veranlagungszeiträume einschließlich dem gesamten Veranlagungszeitraum 2024 nicht schlechter gestellt werden als nach dem bisherigen Satzungsrecht. Zur Ermittlung einer etwaigen Schlechterstellung im Einzelfall ist bei jeder Veranlagung, die auf der Grundlage der rückwirkenden Satzung für den Rückwirkungszeitraum erfolgt, eine Vergleichsberechnung auf Grundlage der bisherigen Satzungsregelungen anzustellen.
- (3) Bestandskräftige Bescheide werden von der Rückwirkung der Satzung nicht erfasst.

**Fehmarn, den 02.12.2024**

**Stadt Fehmarn**

gez. (LS)

**Jörg Weber**

**(Bürgermeister)**